

POSTGRUNDEN TILLÆG 1

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555

Teknik- og Miljøudvalg har den 27. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

Offentlig høringsperiode fra den 10. september 2018 til den 1. oktober 2018



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 lokalplan 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lokalplantillæggets indhold	4
Miljøforhold	6
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen	6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 8

Overordnet planlægning	8
Kommuneplan 2015.....	8
Lokalplaner i kvarteret.....	9
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	10
Lokal håndtering af regnvand.....	10
Skybrudssikring	10
Vandforsyningsplan.....	10
Varmeplanlægning.....	11

Tilladelser efter anden lovgivning 12

Affald	12
Jord- og grundvandsforurening	12
Museumsloven	13
Rottesikring	13
Bilag IV-arter og flagermus.....	13

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 6. Ubebyggede arealer.....	16
§ 7. Byrum	16
§ 8. Retsvirkninger	16
§ 9. Ophævelse af lokalplan og servitutter	16
Kommentarer af generel karakter	16

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde	19
Tegning nr. 2 – Anvendelse	20
Tegning nr. 3 – Byrum	21

Hvad er en lokalplan 22

Lokalplan.....	22
Lokalplanforslagets retsvirkninger	22
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	22

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 lokalplan



Luftfoto af lokalplanområdet set mod vest. Lokalplanområdet er vist med hvid linje. JW Luftfoto, maj 2016.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplan nr. 555 Postgrunden blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 14. december 2017 og bekendtgjort den 3. januar 2018. Denne lokalplan udgør det planmæssige grundlag for, at området kan udvikles med en ny randbebyggelse mod hhv. Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade samt syv runde tårnbygninger på en hævet plint mod banegraven.

Lokalplan nr. 555 Postgrunden blev påklaget til Planklagenævnet den 23. januar 2018. Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg besluttede den 28. maj 2018, at der skal udarbejdes et lokalplantillæg til lokalplan nr. 555, der justerer visse forhold, som klagen omhandler.

Dette vedrører blandt andet bestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal i den gældende lokalplan.

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 har til formål at justere de vedrørte bestemmelser, således at det samlede plangrundlag bliver mere præcist. Lokalplantillægget ændrer ikke på omfang eller udtryk af bebyggelse muliggjort med lokalplan nr. 555.

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, herunder det kommuneplantillæg, der blev vedtaget sammen med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet afgrænses af henholdsvis Tietgensbro, Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet mellem Københavns Hovedbanegård og Dybbølsbro. Områdets grundareal er ca. 46.800 m² fordelt på følgende ejendomme:

- Matr.nr. 1501, Udenbys Vester Kvarter, Tietgensgade 35-39 ejet af Choice Hotels (Centralpostbygningen)
- Matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, København, Bernstorffsgade 30-42 og Carsten Niebuhrs Gade 4-8, ejet af EPN P/S (Den gamle postterminal)
- Matr.nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter, København, Carsten Niebuhrs Gade 10 ejet af DSB ejendomme (DSB-Ejendomme)
- To mindre arealer af matr.nr. 1695a, Udenbys Vester Kvarter, København på plinten ejet af Banedanmark.

Centralpostbygningen på hjørnet af Tietgensbro og Bernstorffsgade er bevaringsværdig, og var tidligere postens hovedsæde. Postterminalen var tidligere central postsortering og administration for posten. Postterminalen er nu nedrevet. DSB-ejendommen anvendes til kontorformål og parkering for lokofører og togfører.

Kvarteret

Området ligger i centrum af København tæt ved Rådhuspladsen og Københavns Hovedbanegård samt Tivoli.

Vest for lokalplanområdet, på den anden side af det store åbne jernbaneterræn, findes DGI-byen, Kødbyen og Vesterbros boligområde. Åbenheden og aktiviteterne på det udstrakte banearreal tilfører området en attraktion med mulighed for lange kig og mulighed for at følge togenes bevægelser.

Postgrunden støder mod øst op til Rysensteen-kvarteret med bl.a. Politigården, Polititorvet og Glyptoteket. Syd for mod Kalvebod Brygge ligger SEB og Rigsarkivet, som indskriver sig i det større område langs Kalvebod Brygge med domiciler og hoteller, samt det planlagte IKEA-møbelhus og Fisketorvet ved Dybbølsbro.

Området er således domineret af store bygninger og med et bebyggelsesmønster med fritliggende bebyggelse langs havnen og overvejende karréstruktur mod byen.

Foran Politigården ligger Polititorvet anlagt til offentlig parkering og omkranset af enkeltstående træer. Ved SEB er anlagt et byrum med beplantning, der giver adgang til det grønne strøg med forbindelse til Dybbølsbro. I selve lokalplanområdet er der i dag ikke rekreative områder eller nævneværdig beplantning.

Trafik

De omkringliggende gader er overordnet karakteriseret ved at være brede og ved at håndtere meget bil-, bus- og cykeltrafik. Arealerne på Bernstorffsgade ved Centralpostbygningen er dog trange for gående.



Centralpostbygningen blev opført i 1910-12 (ark. Heinrich Wenck) og rummede både postens hovedadministration og var det største postkontor i landet.

Bernstorffsgade er en regionalvej, som skal sikre en hensigtsmæssig og glidende afvikling af biltrafikken. Genemkørende biltrafik, herunder en stor del af den tunge trafik, søges samlet på de regionale veje under størst mulig hensyntagen til miljø og trafikssikkerhed. Carsten Niebuhrs Gade er en lokalgade, som blev anlagt i forbindelse med opførelse af SEB.

Både Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade er indrettet med cykelstier/cykelbaner i begge retninger. Området knytter sig op på de planlagte supercykelstier på H. C. Andersens Boulevard, Vesterbrogade og Dybbølsbro.

Lokalplanområdet er godt betjent med kollektiv trafik og ligger 20-100 m fra Hovedbanegården med internationale-, regionale- og s-togsforbindelser samt busforbindelser til hele hovedstadsområdet, og fra 2019 også metroforbindelser. Derudover ligger området indenfor 1.000 m fra både Dybbølsbro st. og den kommende metrostation ved Fisketorvet og omkring 500 m fra fjernbus-holdepladserne langs Ingerslevsgade. Yderligere er der busstoppesteder ved Polititorvet og ved Bernstorffsgade umiddelbart ud for lokalplanområdet.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget justerer enkelte bestemmelser i den gældende lokalplan, således at der samlet set tilvejebringes et mere retvisende plangrundlag.

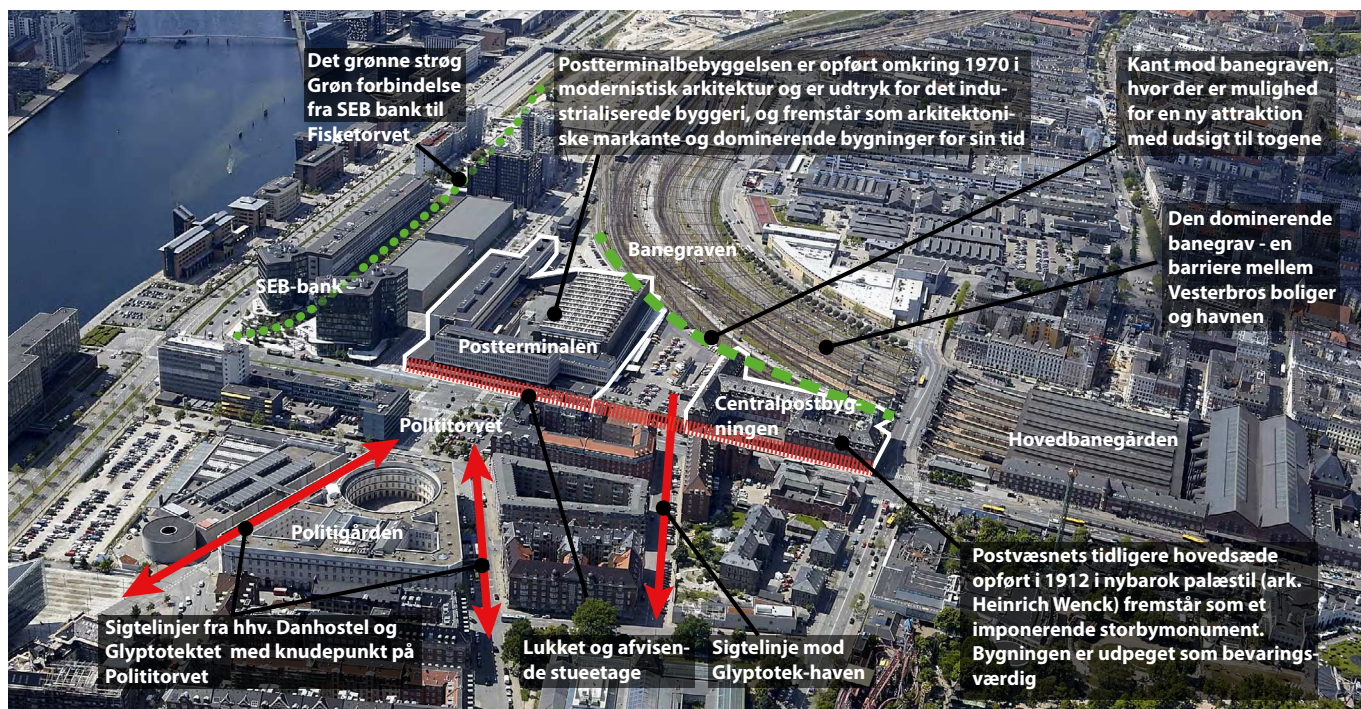
De forhold, der justeres med lokalplantillægget, vedrører:

Beregning af bebyggelsesprocent

I lokalplan nr. 555 angives, at visse bygningsdele kan fratrækkes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Dette er ikke i overensstemmelse med bygningsreglementets beregningsregler, der ikke må fraviges i lokalplaner. I lokalplantillægget omformuleres den pågældende bestemmelse, således at det i stedet muliggøres, at de pågældende bygningsdele kan etableres ud over den maksimale bebyggelsesprocent, såfremt det er begrundet i særlige arkitek-



Københavns Hovedbanegård blev opført i 1911 (ark. Heinrich Wenck). Den er karakteriseret ved de store røde teglstensfacader og bukonstruktionerne over jernbaneperronnerne.



Egenarten for området. Den bevaringsværdige Centralpostbygning, vigtige sigtelinjer og høg, den lukkede facade mod Bernstorffsgade samt kanten mod banegraven og det grønne strøg langs Kalvebod Brygge. JW Luftfoto juni 2015.

toniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Dette gælder etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle faste baldakiner/udhæng og gangbroer, samt glasover-/inddækninger og åbne forbindelser. Den ændrede formulering ændrer ikke på omfanget af den bebyggelse, der er tilladt med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Planoverensstemmelse mellem lokalplanbestemmelser og kommuneplanrammen

To mindre delområder (IIIa og IIIb) i den gældende lokalplan er ikke omfattet af det tilhørende kommuneplantillæg. Der gælder andre kommuneplanrammer for disse to delområder, med andre krav til bebyggelsesprocent,

friarealprocent og anvendelse. Disse to delområder skal derfor ikke medtages, når der i lokalplanen fastlægges krav for det samlede lokalplanområde.

I lokalplantillægget specificeres det i bestemmelserne, hvis der gælder forskellige krav for de forskellige delområder, herunder at bebyggelsesprocenten på 450 kun gælder for delområde I og II.

Forurenende virksomhed

Det præciseres, at der i delområde I og II kun må udøves forurenende virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening).

Alle øvrige planmæssige forhold vil fortsat være omfattet af den gældende lokalplan nr. 555 Postgrunden.



Polititorvet foran Københavns Politigård, som er fra 1924 og er tegnet af arkitekterne Hack Kampmann og Holger Alfred Jacobsen. Politigården er kendt som den sidst opførte ny, klassicistiske bygning i Nordeuropa og er karakteriseret ved den ensartede og lukkede facade.

Ændringerne med lokalplantillæg nr. 1 vil ikke medføre ændringer af omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO₂ – neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der muliggøres ikke anlæg eller projekter med lokalplantillægget, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det bemærkes, at der for lokalplan nr. 555 Postgrunden er udarbejdet en VVM-redegørelse.

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Der er desuden lagt vægt på, at ændringerne med lokalplantillægget ikke medfører ændringer af omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555, samt at der er udarbejdet en VVM-redegørelse og en miljøvurdering (miljørapport) for lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Lokalplantillægget justerer alene enkelte bestemmelser i lokalplan nr. 555 Postgrunden.

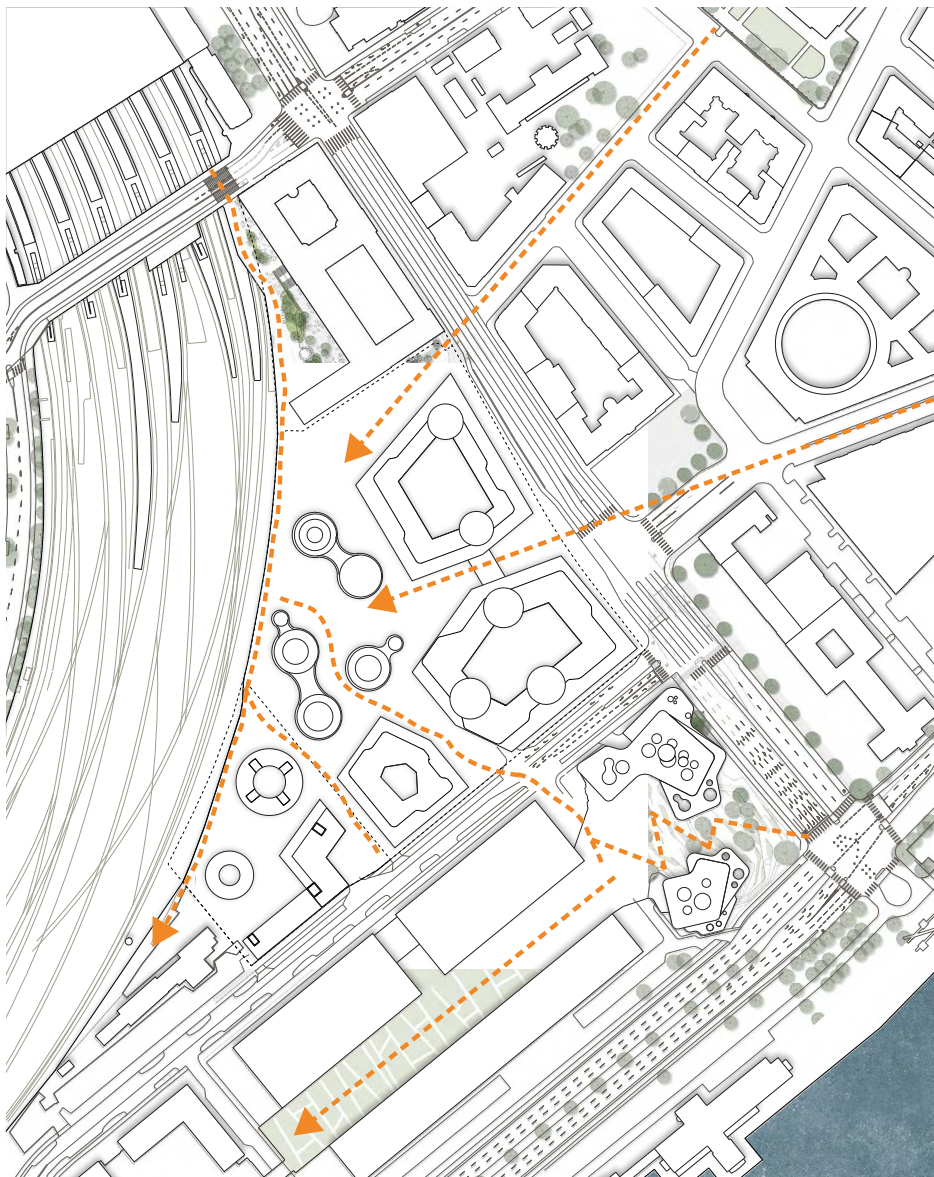
Ændringerne vedrører primært § 5) Bebyggelsens omfang og placering. Her justeres en formulering vedr. udregning af bebyggelsesprocent og hvilke delområder, der kan medregnes i den samlede bebyggelsesprocent for området.

Ændringerne er alene af teknisk karakter og medfører ikke ændringer af omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med den nuværende lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Der muliggøres ikke ny bebyggelse med lokalplantillægget. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Situationsplan der viser den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555 Postgrunden.
Illustration: Lundgaard & Tranberg.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Kommuneplan 2015

Med lokalplan nr. 555 Postgrunden blev vedtaget et kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015.

Med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg blev kommuneplanens rammer ændret således, at lokalplanområdet nu omfatter tre rammer eller dele heraf i Kommuneplan 2015:

- Serviceerhverv (S3*, Plannr. 4200) med en maksimal bebyggelsesprocent på 450, en friarealprocent for erhverv på 8 og en særlig bestemmelse om, at i lokalplan kan der fastlægges bebyggelse og byggefelter med en maksimal bygningshøjde på op til 115 m.
- Serviceerhverv (S2*, Plannr. 716) med en maksimal bebyggelsesprocent på 200 og en maksimal bygningshøjde på 30 m.
- Tekniske anlæg (T1, Plannr. 4202).

Se kort over kommuneplanrammer.

Detailhandel

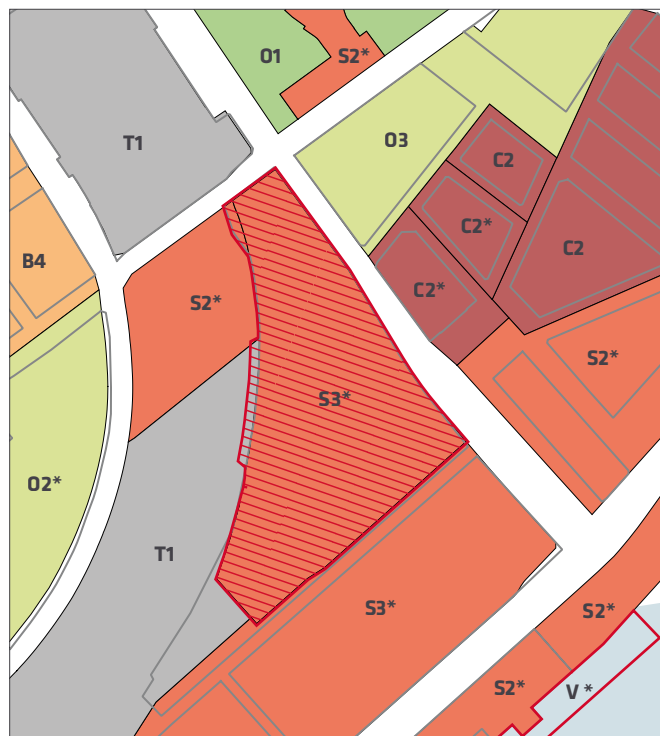
Der blev med kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015 udlagt et lokalcenter i lokalplanområdet (Plannr. 5257) med mulighed for 3.000 bruttoetagemeter butiksareal og maksimale butiksstørrelser på 1.000 og 500 bruttoetagemeter for hhv. dagligvare- og udvalgsvarerbutikker.

Se kort over detailhandelsrammer.

Boligpolitik

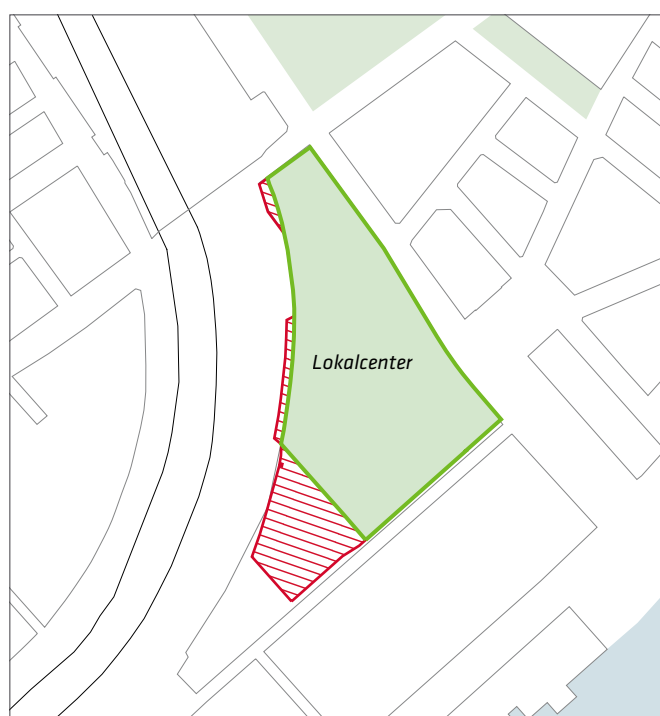
København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	V	Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde
O, O2-4	Områder til institutioner		

Gældende kommuneplanrammer 2015



Lokalcenter	Det aktuelle lokalplanområde
-------------	------------------------------

Gældende detailhandelplanrammer 2015

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I bydelsplanen for Vesterbro beskriver Vesterbro Lokaludvalg af bebyggelse af Postgrunden kommer til at have en afgørende indflydelse på bl.a. Glyptoteket-kvarteret i Indre By, men ikke mindst på Vesterbro, trafikafvikling, adgang til vand og grønne og rekreative kvadratmeter.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 555 Postgrunden

Den gældende lokalplan for området blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 14. december 2017. Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for, at området kan udvikles med ny randbebyggelse langs henholdsvis Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade samt syv runde tårnbygninger på en hævet plint mod banegraven. Bebyggelserne vil primært indeholde erhverv og boliger. I stueetagerne på plinten etableres udadvendte funktioner. Mod Bernstorffsgade vil stueetagerne være åbne med store glaspartier.

Lokalplantillægget ændrer kun på enkelte bestemmelser i denne lokalplan. Alle øvrige planmæssige forhold vil fortsat være omfattet af den gældende lokalplan nr. 555 Postgrunden.



Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 94 Hovedbanegården

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 20. februar 1986.

Formålet med lokalplanen er at opretholde området, der er beliggende ved et af kommunens vigtigste knudepunkter for den kollektive trafik, til baneformål, herunder muliggøre etablering af publikumsorienterede serviceerhverv. Formålet er endvidere at sikre, at bebyggelse opføres på en sådan måde, at der arkitektonisk tages hensyn til bl.a. banegårdskomplekset, der er undergivet bygningsfredning.

Lokalplan nr. 191 Edvard Falcks Gade

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 24. oktober 1991.

Formålet med lokalplanen er at øge boligandelen i kvarteret som helhed og fastlægge anvendelsen af nybyggeri som en blanding af boliger og serviceerhverv. Det er væsentligt, at den nye bebyggelse respekterer de markante arkitektoniske fællestræk, som kvarterets eksisterende, ældre bebyggelse besidder.

Lokalplan nr. 203 Tietgensbro

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 20. februar 1992.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en overdækning af baneterrænet med henblik på anvendelse af dækket til opførelse af bebyggelse til serviceerhverv i form af hotel- og kongresvirksomhed med hertil knyttede funktioner, som kan drage nytte af den centrale beliggenhed og nærheden til Hovedbanegården. Den nye bebyggelses indpasning og udformning skal ske under hensyntagen til omliggende, karakterfulde bygningers skala og arkitektoniske hovedtræk, hvor især samspillet med Centralpostbygningens og Hovedbanegårdens monumentale fremtræden skal respekteres.

Lokalplan nr. 305 Kalvebod Brygge Nord II med tillæg nr. 1

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 4. marts 1999.

Lokalplantillæg nr. 1 'Kalvebod Bølge' blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. april 2010. Formålet med lokalplanen Kalvebod Brygge Nord II er at muliggøre opførelse af dels en hotel- og kongresbebyggelse, dels en kontorbebyggelse, der ved deres placering og udformning respekterer og fremhæver beliggenheden som overgang mellem Glyptotekskvarteret, som er præget af ældre, herskabelige boligejendomme og store institutionsbygninger, og det åbne havneområde. Bebyggelsen vest for Kalvebod Brygge skal knytte sig til Glyptotekskvarteret, og bebyggelsen øst for Kalvebod Brygge skal adskille sig herfra og indgå som et integreret led af den bebyggelsesmæssige indramning af havnerummet, med en respekt for og tilpasning til de eksisterende bagvedliggende bebyggelser i området.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 305 Kalvebod Bølge skal sammen med den gældende lokalplan udgøre det planmæs-

sige grundlag for at etablere en ny delvis pælefunderet, delvis flydende brygge langs med Kalvebod Brygge. Den nye brygge kaldet Kalvebod Bølge skal med sin udformning sikre bedre adgang og kontakt med vandet for både københavnere og byens gæster samt sikre, at der skabes et nyt attraktivt promenadeforløb langs med den centrale del af havnen.

Lokalplan nr. 403 Rigsarkivet

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. december 2005.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde med funktioner som offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, serviceerhverv, herunder hotel, conferencecenter, administration mv. og boliger. I lokalplanen fastlægges en overordnet landskabelig hovedstruktur i form af et gennemgående landskabeligt grønt strøg, hvorunder der indrettes parkering, arkiver mv.

Lokalplan nr. 418 Hambrosgade

Lokalplanen blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. november 2007.

Formålet med lokalplanen er at danne grundlag for opførelse af to kontorbebyggelser i karréen umiddelbart sydøst for Otto Mønsted Plads. Bebyggelsens placering og udformning skal sikre visuelle forbindelser fra Glyptoteks-kvarteret til havnen og formidle overgangen mellem det ældre kvarter og det nyere byområde langs Kalvebod Brygge og havnefronten.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til toiletskyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridtsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere

indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden

<http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte. Der er i øvrigt ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017).

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 Postgrunden

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet.

Rød tekst markerer ny tekst i forhold til den gældende lokalplan nr. 555. Overstreget tekst er tekst i den gældende lokalplan nr. 555, der ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplantillægget.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 555 udgør det planmæssige grundlag for at omdanne arealerne langs Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade til et levende og attraktivt byområde i samspil med den eksisterende by og med de planlagte tilstødende områder langs Kalvebod Brygge. Lokalplanen udgør også det planmæssige grundlag for at den tidligere Centralpostbygning, matr.nr. 1501, Udenbys Vester Kvarter, København, bevares.

Tillæg nr. 1 justerer enkelte bestemmelser i lokalplan nr. 555 vedr. beregning af bebyggelsesprocent og friareal.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1501, 1654, 1690 og dele af 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 30. maj 2018 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, IIIa og IIIb som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Serviceerhverv mv.

Område I, II og IIIa fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Stk. 2. Boliger

I område II skal mindst 18 % og højst 20 % af etagearealet anvendes til helårsboliger. Boliger kan placeres inden for de på tegning nr. 2 med rød signatur viste byggefelter. Andelen af boliger kan beregnes for område II under ét. Boliger kan placeres i byggefelterne, som vist på tegning nr. 2 (svarende til byggefelt B, C, E, I, J, K og L, jf. tegning nr. 4 i lokalplan nr. 555).

På grund af risiko for emissionspåvirkninger (luftforurening) fra H. C. Ørstedsværket på bygningsdele i over 98 meters højde kan anvendelse til boliger og udendørs opholdsarealer kun tillades, når det kan påvises, at B-værdigrænserne ikke overskrides.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 3. Offentligt tilgængeligt friareal

Område IIIa på plinten fastlægges til offentligt tilgængeligt friareal i sammenhæng med de tilstødende arealer på plinten.

Område IIIb på plinten fastlægges til tekniske anlæg, jernbane. Arealet oven på den i § 5, stk. 2 fastlagte plint skal anvendes til offentligt tilgængeligt friareal i sammenhæng med de tilstødende plint-arealer i område II.

Stk. 3. Tekniske anlæg

Område IIIb fastlægges til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

Området anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På tog- og busstationer kan der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere.

Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal. Andelen af almene boliger kan beregnes for område II under ét.

Almene boliger skal placeres på matr.nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter. Byggefelt I, som vist på tegning nr. 4, skal anvendes til almene boliger, mens matriklens øvrige bygninger kan anvendes til almene boliger.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 5. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Boliger skal i gennemsnit have et **bruttoetageareal** på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af **etagearealet** kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m². Bestemmelserne gælder for hver matrikel.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og bo-tilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmaessige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Stk. 6. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet, og de skal fortrinsvis placeres i stueetage. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Disse anlæg skal fortrinsvis placeres under terræn/i plint.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 8. Forurenende virksomhed

~~Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig-anvendelsen. På nærmere vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).~~

For delområde I og II gælder, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 9. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker

På matr.nr. 1501 og matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

På matr.nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter, må der indrettes en enkeltstående butik, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet i en dagligvare- eller udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Det eksisterende butiksareal i området er 0 m² pr. 15. februar 2017.

Stk. 10. Anvendelse af etager i niveau med byrum

Stueetager skal anvendes som vist på tegning nr. 2, med de i signaturforklaringen beskrevne funktioner.

Stueetager skal være åbne. Dog gælder særligt følgende:

- Stueetager skal være aktive og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende.
- Stueetager skal være aktive og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, klub-, udstillings- og beboerlokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.
- Stueetagen kan anvendes til boliger.
Bestemmelsen gælder for etagearealer i lokaler orienteret mod det enkelte byrum. Anvendes stueetager ikke til ovennævnte publikumsorienterede funktioner skal den anvendes på en måde, der sikrer en høj grad af interaktion mellem inde og ude. Der henvises til § 6 i **lokalplan nr. 555** om bebyggelsens ydre fremtræden.

Kommentar

Generelt skelnes der i bestemmelser for lokalplanens stueetager imellem åbne og aktive stueetager:

Åben stueetage: En stueetage, som med en høj grad af åbenhed og transparens i facaden formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen.

Aktiv stueetage: En stueetage, som med åbninger i facaden

den dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens skaber interaktion mellem ude og inde.

§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen for hele området **delområde I og II** skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² for erhverv og boliger, dog 1 plads pr. 100 m² til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Derudover kan der gives mulighed for at etablere op til yderligere 500 parkeringspladser på matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, til at opfylde parkeringsdækningen for eksisterende og kommende bebyggelser i nærområdet.

Al bilparkering for området skal etableres i plint og kælder.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for **delområde I og II** må ikke overstige 450, beregnet for lokalplanområdet **delområderne** under ét.

I område I må det samlede etageareal ikke overstige ca. 25.400 m². I område II må det samlede etageareal, regnet under ét, ikke overstige ca. 184.400 m², heraf et maksimalt etageareal over plint på 125.000 m² på matr.nr. 1654, Udenbys Vester Kvarter, København, og 25.300 m² på matr. nr. 1690, Udenbys Vester Kvarter, København.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager samt arealer under eventuelle faste baldakiner/udhæng og gangbroer, ~~kan fratrækkes ved beregningen af bebyggelsesprocenten,~~ **kan etableres udover bebyggelsesprocenten**, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Det samme gælder glasover-/inddækninger og åbne forbindelser, **såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.**

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealer på plinten, i **delområde I og II**, som vist på **tegning nr. 1** og som fastlagt i § 5, stk. 2 i **lokalplan nr. 555** kan indregnes i friarealet.

Maksimalt 20 % af det friareal, der er placeret på tag af bygninger over plinten, kan medregnes i beregning af friareal.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

For **delområde I og II** gælder:

Boliger:	30 %
Erhverv:	8 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og tegning nr. 5a-b i **lokalplan nr. 555**.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

§ 7. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Mellem bygningerne på plinten og terræn skal etableres en **offentligt tilgængelig** 'Bypark' som vist på tegning nr. 3, der, foruden den i § 4, stk. 2 i **lokalplan nr. 555** fastlagte banepromenade samt øvrige stier, indeholder en række opholdsøer og pladser til længerevarende ophold.

§ 8. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 9. Ophævelse af lokalplan og servitutter

Lokalplan nr. 555 Postgrunden bekendtgjort den 3. januar 2018 ophæves for så vidt angår § 3, stk. 3, stk. 5 og stk. 8, § 4, stk. 4, § 5, stk. 1, § 7, stk. 1, samt § 8, stk. 1, 1. led.

Herudover ophæves afgrænsning af bypark vist på tegning nr. 5 i lokalplan nr. 555 Postgrunden.

Kommentarer af generel karakter

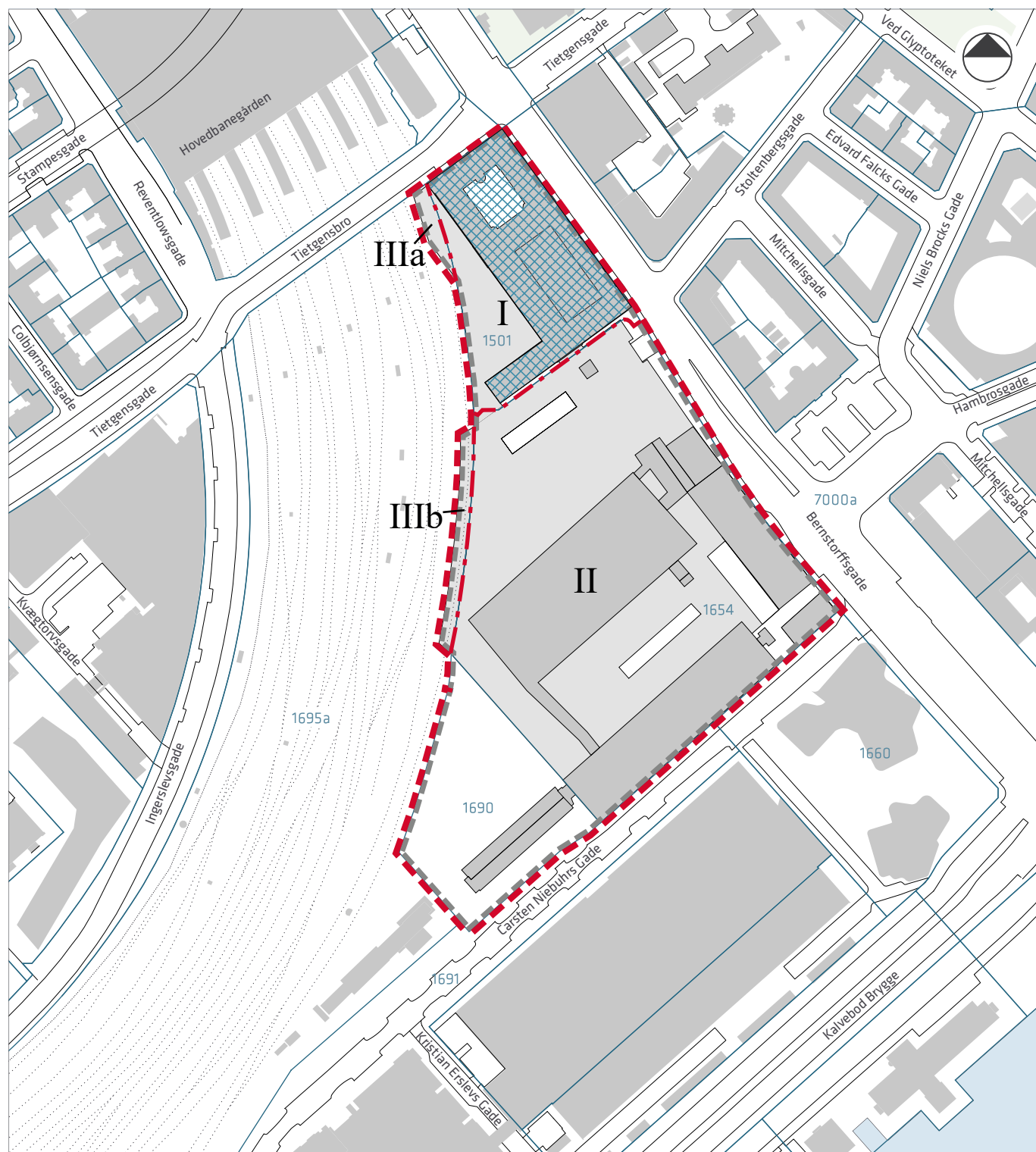
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som **lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer**.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

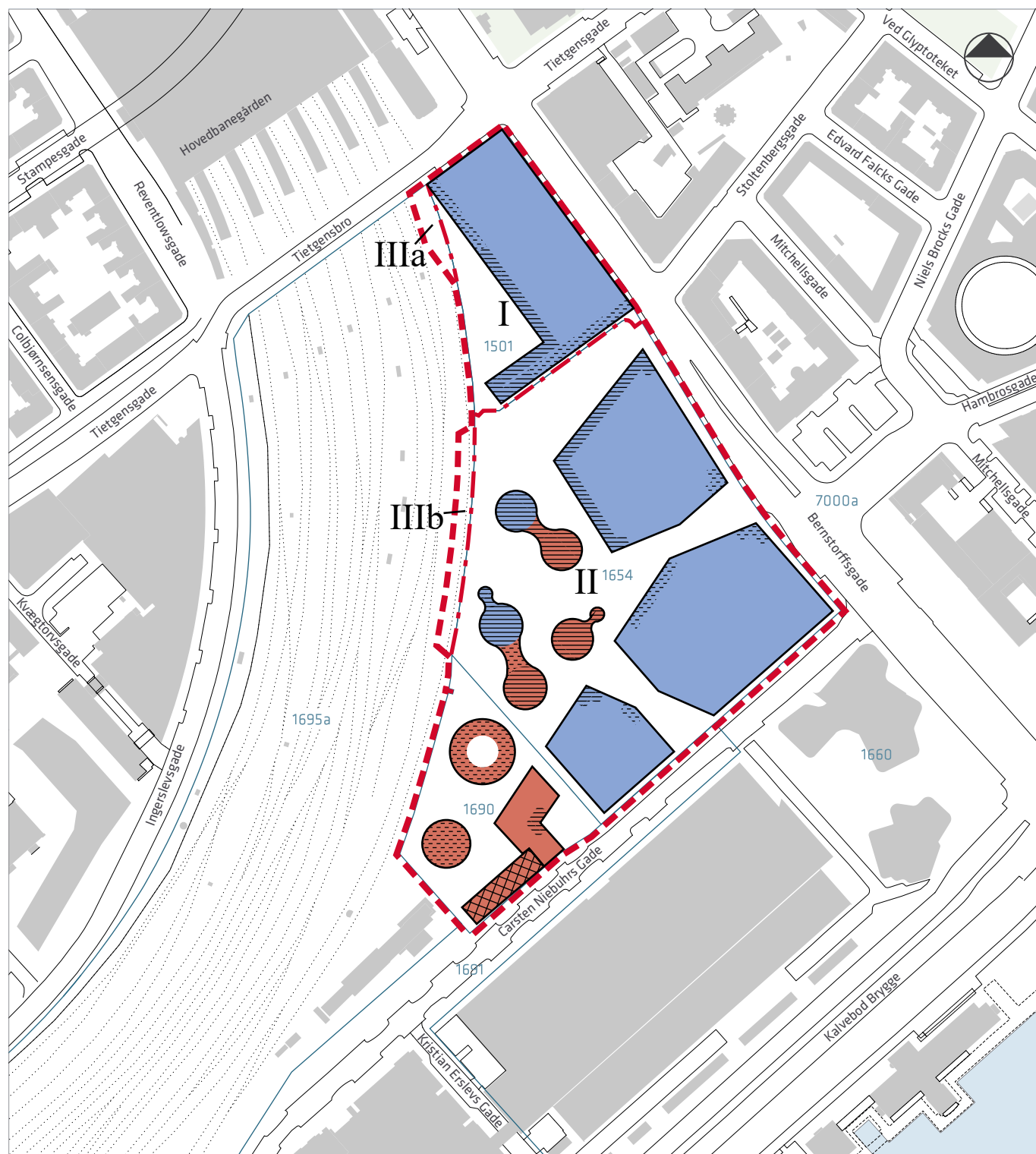
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 555 Postgrunden
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- I - IIIb Underområder
- Matrikelskel
- ▤ Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende plint

Tegning nr. 2 – Anvendelse



— Lokalplantillæggets afgrænsning

— Grænse mellem underområder

I - IIIb Underområder

— Matrikelskel

— Mulighed for boliger fra 1. sal

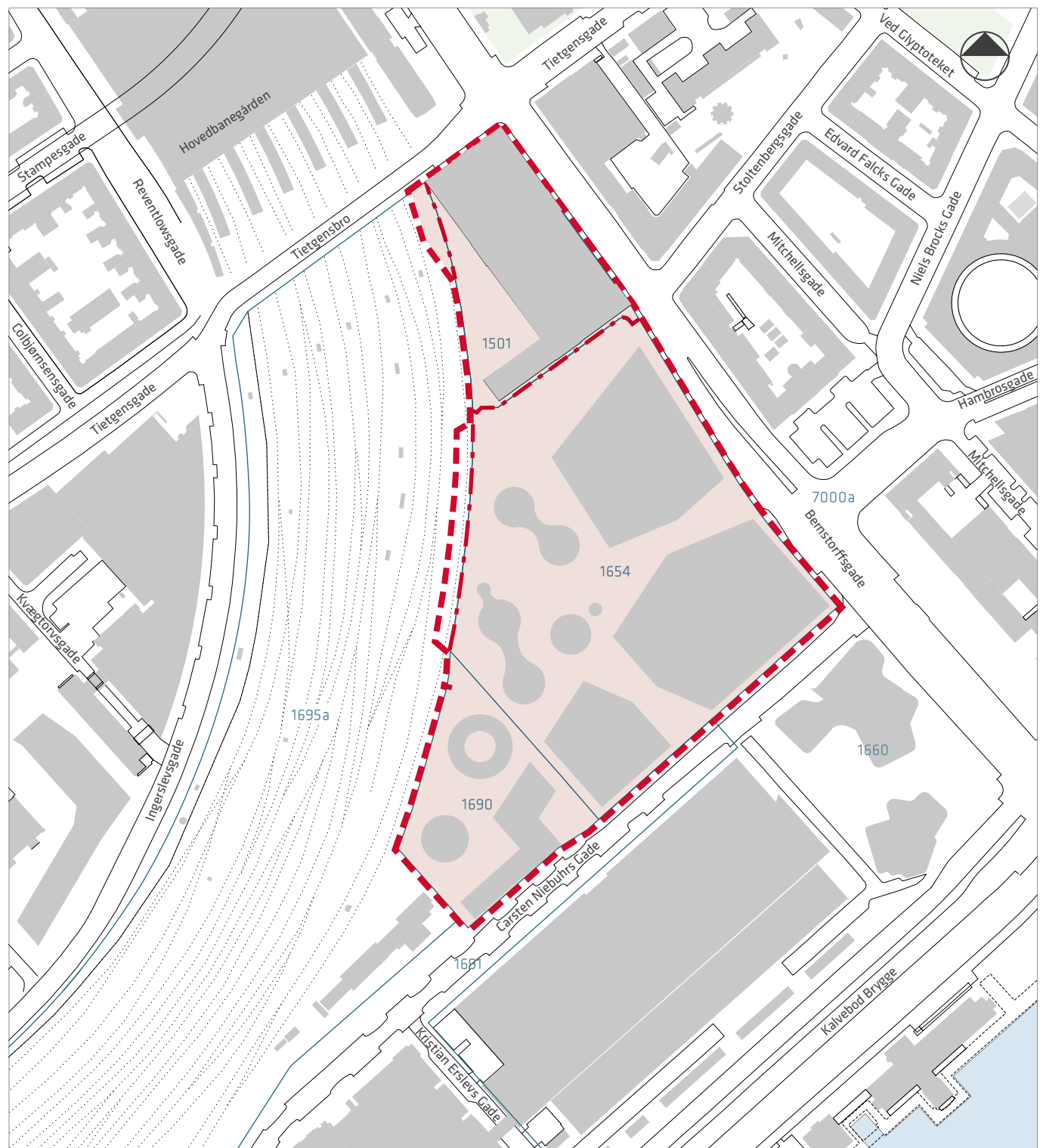
— Erhverv

— Aktiv stueetage
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 a)

— Aktiv stueetage
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 b)

— Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 c)

Tegning nr. 3 – Byrum



- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Bypark

0 50 100 150 200 m

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplan-tillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalg har den 27. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan Postgrunden.

Høringsperioden løber fra den 10. september 2018 til den 1. oktober 2018.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 1. oktober 2018



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen